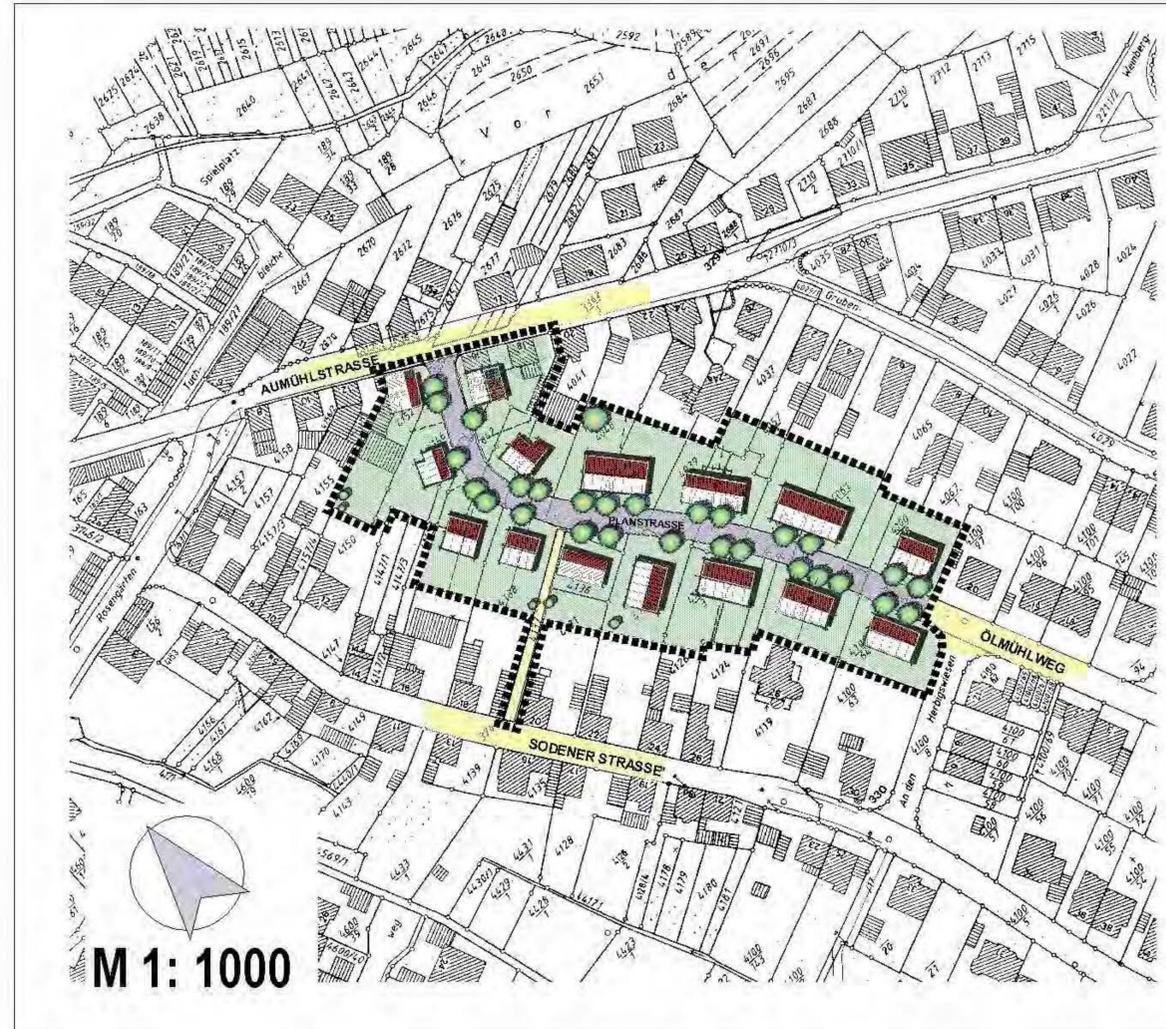


Bebauungsvorschlag für das Gebiet zwischen Aumühlstraße und Sodener Straße

B.-Plan - Änderung Nr.5/18

Stadtteil Schweinheim



Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 25.07.2003
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 04.06.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung vom 14.05.2002 in der Zeit vom 01.07.2002 bis 22.07.2002 sowie Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 11.07.2002 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2002 auf Grundlage des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung vom 14.05.2002 gem § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 30.08.2002.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 04.02.2003 wurde mit Begründungsentwurf vom 04.02.2003 in der Zeit vom 14.04.2003 bis einschließlich 18.05.2003 gem § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 04.04.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 21.07.2003 die Änderung des Bebauungsplanes vom 04.02.2003 gem § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 04.02.2003 gebilligt.

Aschaffenburg, 25.07.2003
STADT ASCHAFFENBURG

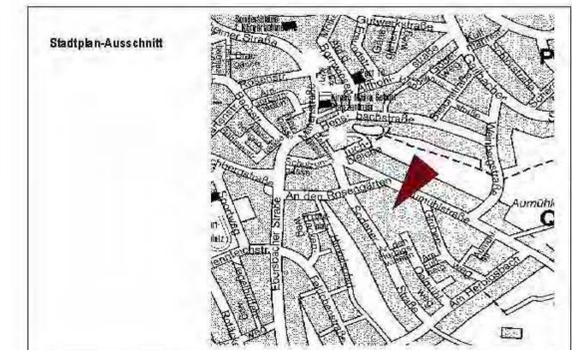
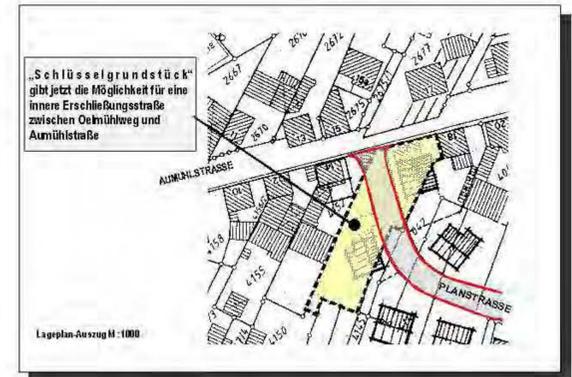
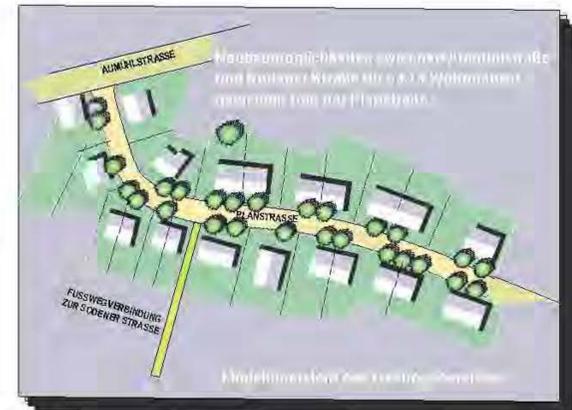
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 15.08.2003 gem § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 18.08.2003
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Herbigsbach ab Fl.Nr.4240, An den Rosengärten, Tuchbleiche, Hensbach, Grubenweg, Fl.Nr.3990 und Aumühlstraße bis einschließlich Fl.Nr.3973 (Nr.5/18) im Bereich zwischen Aumühlstraße und Sodener Straße



STADTENTWICKLUNGSREFERAT - STADTPLANUNGSAMT

B. Keßler K.-H. Brendler

Sachbearb.: F.-J. Heller - Stadtplanungsamt, 04.02.2003 M 1: 1000 NR. 5 / 18

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 WOE Höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschloß ausgebaut werden kann, jedoch kein Vollgeschloß sein darf

Bauweise, Baugrenze

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

- öffentl. Straßenverkehrsfläche (unverbindl. Aufteilung)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Fußweg im Bereich Fl.Nr. 4137

Sonstige Planzeichen

- Gebungsbereichsgrenze für den betroffenen Änderungsbereich des B.-Plan Nr.5/18
- Abgrenzungslinie für unterschiedliche Nutzung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzender Baum
- auf privaten Flächen zu pflanzende Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen

- zwingende Grenzbebauung
- Hauptflrichrichtung
- SD 30° - 40° Zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für Satteldach / Drempelhöhe bis max 0,60m zulässig Garagen- / Carportdächer können hiervon abweichend mit einer geringeren Dachneigung (z.B. Flachdach) ausgeführt werden, sofern sie dauerhaft begründet werden

Hinweise

- Maßangabe in Meter
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Standortvorschlag für geplante Wohngebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abstandsflächenregelung: Artikel 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind anzuwenden.

Freiheitsgestaltung

Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung insbesondere auf den rückwärtigen Grundstückslagen erzielen sollen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche sind als gärtnerisch angelegte Pflanzfläche zu erhalten. Der Baumbestand auf den nicht überbauten Flächen ist zu erhalten.

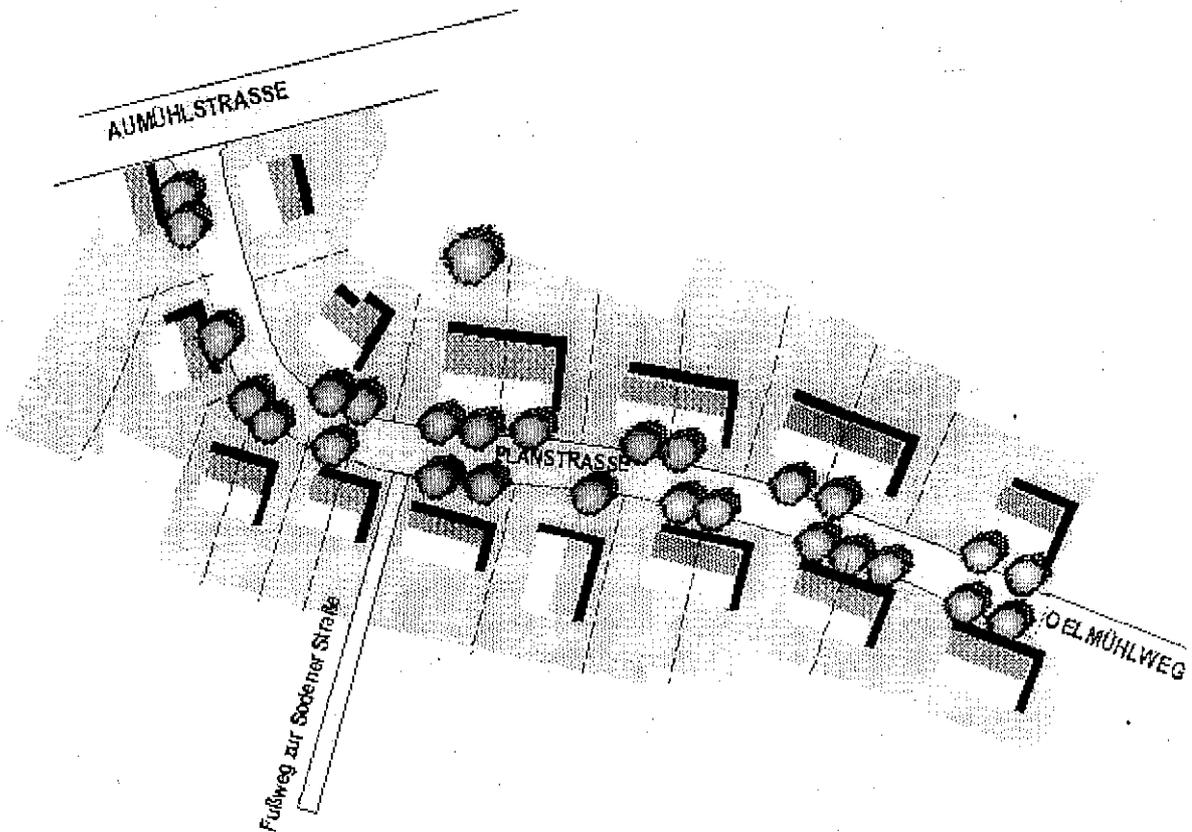
Doppelhäusern / Garagen sind mit einheitlicher Dachneigung, Dachform, Geschossigkeit und Dachfarbe auszuführen

Hinweise

Mit Hangwasser ist zu rechnen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18195, 18196 zu treffen. Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Herbigsbach ab Flst.Nr.4240, An den Rosengärten, Tuchbleiche, Hensbach, Grubenweg, Flst.Nr.3990 und Aumühlstraße bis einschließlich Flst.Nr. 3973 (Nr. 5/18) im Bereich zwischen Aumühlstraße und Sodener Straße im Stadtteil Schweinheim



STADTPLANUNGSAMT

Sachbearb.F.-J. Heller

Februar 2003

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Herbigsbach ab Flst.Nr.4240, An den Rosengärten, Tuchbleiche, Hensbach, Grubenweg, Flst.Nr.3990 und Aumühlstraße bis einschließlich Flst.Nr. 3973 (Nr. 5/18) im Bereich zwischen Aumühlstraße und Sodener Straße im Stadtteil Schweinheim

1. Planungsanlaß

Im Wohngebiet zwischen Aumühlstraße und Sodener Straße befinden sich in der noch unbebauten Innenlage des Baublocks sehr großzügige Grundstücksflächen, für die seit Jahren Bauinteressen seitens der Eigentümer bestehen. Bisherige Planungen für eine „innere Erschließung“ mit einer Verlängerung des Ölmühlweges erwiesen sich aber als problematisch, da öffentliche Flächen für die notwendige Kanalentwässerung und einen großen Wendehammer am Ende der langen Stichstraße nicht bereitgestellt werden konnten. Aufgrund der vorhandenen Topographie muß eine Abwasserentsorgung mit Gefälle entweder zur Aumühl- oder Sodener Straße hin durch die Randbebauung erfolgen.

Nachdem ein für die optimale Erschließung entscheidendes „Schlüsselgrundstück“ an der Aumühlstraße jetzt zum Verkauf ansteht, kann über diese Fläche mit einer „durchgehenden Planstraße die Ver-/ Entsorgung gewährleistet und damit auf eine aufwendige Wendefläche verzichtet werden. Mit dem Instrument des geänderten Bebauungsplanes, der hierfür planungstechnisch die Voraussetzungen schafft, ist eine städtebauliche Nachverdichtung mit ca.12 - 15 Wohnhäuser realisierbar.

Der angestrebte, sparsame Umgang mit Bauland legt es nahe, für die noch nicht bebauten Grundstücksteile des Baublocks eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen, die, unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Erschließung, das Bauen von Einfamilienhäusern in Blockinnern ermöglicht.

Um Planungssicherheit für alle Beteiligten und die geregelte Bauentwicklung im Bestand zu gewährleisten, soll nun die erforderliche Bebauungsplanänderung mit folgenden Festsetzungen vorgenommen werden:

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich, im Süden des Stadtteils Schweinheim, umfasst ca.13.500 m² baulich noch ungenutzte Grundstücksflächen im vorhandenen Wohngebiet, das in den vorderen Grundstückslagen vollständigen bebaut ist.

Nördlich des Planareals verläuft die Aumühlstraße. Nach Osten, dort in den Grubenweg übergehend, wird die vorhandene Blockrandbebauung fortgesetzt und klar definiert. Im Süden begrenzen Ölmühlweg und Grubenweg, im Westen die Sodener Straße mit dichtem Baubestand das Wohnquartier.

3. Planungsrechtliche Situation

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr.5/18) aus dem Jahr 1979, der aufgrund der o.g. möglichen Entwicklung in seinen Festsetzungen gemäß städtebaulichen Maßstäben und Anforderungen geringfügig zu ändern bzw. zu ergänzen ist.

Dieser sieht Baumöglichkeiten nur entlang der Straßenbegrenzungslinien zur Aumühl- / Sodener Straße vor. Die vorhandene Blockrandstruktur mit größerer Bautiefe zeigt maximal zweigeschossige Gebäude in offener und halboffener Bauweise.

Die weiter innenliegenden, großzügigen Grundstücksbereiche sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Mit der Anpassung der vorliegenden Änderungsplanung werden die Grundzüge der früheren Planungsziele konsequent weiterentwickelt. Die bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben werden entsprechend mit Ergänzungen - z.B. für die „innere“ Erschließungsstraße - in den geänderten Bebauungsplan übernommen.

4. Städtebauliche Situation und Bewertung

Das Plangebiet (ca. 1,4 ha Größe) beschränkt sich auf freie Gartenflächen inmitten der guten Wohnlage mit ca.1,5 km Entfernung zur Innenstadt.

Das Gelände zeigt stärkeres Gefälle von Süden nach Norden. Aus diesem Grund ist auch die öffentliche Kanalentwässerung zur Aumühlstraße hin über die geplante, durchgehende Planstraße vorgesehen.

Die Umgebung kann als gutes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhaus-Charakter bezeichnet werden. Die offene Bauweise im Bestand ist von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit steilerem Satteldach geprägt und soll vom Charakter auch für die künftige, bauliche Ergänzung ablesbar und erhalten bleiben.

5. Städtebauliche Ziele und Einzelfestsetzungen

Er soll eine zurückhaltende Nachverdichtung in den ungenutzten, großzügigen Innenlagen ermöglicht werden, um den dort zur Verfügung stehenden Raum sparsam und schonend zu nutzen. Die ausreichend verbleibenden Gartenzonen werden daher weiterhin von Bauten (u.a. Nebenanlagen) ausgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird die im Gebiet vorhandene Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet im Innenbereich und das ausgewiesene MI =Mischgebiet entlang der Aumühlstraße unverändert beibehalten. Zusätzlich wird für die rückwärtige Grundstückslage die Festsetzung 2 WOE (Anzahl der Wohneinheiten) als höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen, um die bisherige Wohnsituation nicht mit zu intensiver Verdichtung und der damit verbundenen Stellplatzproblematik zu belasten.

5.2. Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke / Maß der baulichen Nutzung

Die Baugestalt der Neubauten soll den Charakter der Umgebung übernehmen und die bisherigen Festsetzungen unverändert fortführen. Vorherrschend ist und festgesetzt wird, die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß, das kein Vollgeschoß sein darf. Es kann je nach Grundstückssituation eine Einzel- / oder Doppelhausbebauung ausgeführt werden.

Das vorgegebene Satteldach - mit teilweise geregelter Hauptfirstrichtung (parallel zur geplanten Straße) - soll je nach Bausituation eine Dachneigung von 30° bis 40° erhalten.

Die Dächer / Dachneigung von Doppelhaushälften und Garagen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe auszuführen. Garagen und Nebenanlagen gemäß

§ 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen für Garagen / Stellplätze oder ausnahmsweise im Vorgarten errichtet werden. Geringere Dachneigungen von Garagen- / Carportdächern (z.B. Flachdach) sind ausnahmsweise möglich, sofern sie begrünt werden.

5.2.1 GRZ / GFZ- Werte

Der GRZ- Wert 0,4 und der GFZ- Wert 0,8 bleiben - wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt - auch im geänderten Teilbereich entsprechend festgesetzt, um eine übermäßige Versiegelung / Verdichtung zu vermeiden.

5.2.2. Baufensterflächen, Baugrenze / Baulinie

Baufensterflächen - definiert durch Baugrenzen - erstrecken sich entlang der neuen Planstraße auf den vorgeschlagenen, neuen Grundstückseinteilungen im Abstand von 3,00 - 4,00 m (Vorgarten) zur Straßenbegrenzungslinie mit einer Tiefe bis zu 14,00 m. Eine Baulinie wird für den Gebäudebestand Nr.20a zum geplanten öffentlichen Fußweg hin festgesetzt, um eine evtl. spätere Aufstockung zu sichern.

5.2.3 Grünflächen / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund des sehr kleinen Teilgebietes im Baubestand und des (Baureserve-) Flächenangebotes auf der rückwärtigen, genutzten Grundstückslage sind keine erheblichen Eingriffe in Natur oder Landschaftsbild zu erwarten. Seit 1979 wird mit einer Bebauung in diesem Innengebiet gerechnet. Es befinden sich dort in den sehr großzügig angelegten Freizeitgärten überwiegend Rasenflächen, und vereinzelter Baumbestand und Niedrigbepflanzungen.

Damit der neuversiegelte Grundstücksanteil mit zusätzlicher Bepflanzung ausgeglichen wird, werden zahlreiche Baumstandorte auf den privaten, nicht überbaubaren Flächen gemäß den Planfestsetzungen gefordert. Im Textteil des Bebauungsplan erfolgen dahingehend weitere Regelungen:

- a) Vorhandener Baumbestand ist auf den nicht überbauten Flächen zu erhalten;
- b) Garagen / Carportdächer können abweichend mit einer geringeren Dachneigung (Flachdach) ausgeführt werden, sofern sie dauerhaft begrünt werden.
- c) Auf den nicht bebaubaren und den bebaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung insbesondere auf den rückwärtigen Grundstückslagen erzielen sollen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche sind als gärtnerisch angelegte Pflanzfläche zu erhalten.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - örtliche Bauvorschrift -

Die gebietsspezifische Ergänzung des Baubestandes wird zusätzlich durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Detail gesteuert, um eine harmonische und verträgliche Einfügung in die Umgebung zu erreichen:

- a) die Abstandsflächen sind nach Artikel 6 Abs.4 und 5 BayBO zu erfüllen;
- b) die Drempehöhe wird auf max. 60 cm reduziert, um größere aufgesetzte Dachgeschosse für die zweigeschossigen Wohnhäuser zu vermeiden;
- c) die Drempehöhe wird, um Mißverständnisse bei der Genehmigungsplanung zu vermeiden, eindeutig definiert.

An der Nordseite des bestehenden Gebäudes Nr.20 a wird zum geplanten öffentlichen Fußweg hin eine Baulinie festgesetzt, damit eine spätere Aufstockung auch für dieses bestehende Gebäude gesichert wird.

6. Erschließung / Regelungen für öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen o.g. Grundstücke können nach der Bebauungsplanänderung in einem Umlegungsverfahren neu aufgeteilt werden. Ausgehend von der Aumühlstraße wird zwischen den derzeit bestehenden Bauflächen die neue öffentliche Stichstraße (ca. 6,00 m Breite / 180 m Länge) als verkehrsberuhigter Bereich mit allen Ver-/Entsorgungseinrichtungen geführt.

Ein öffentlicher Weg (über Fl.Nr.4137) zwischen Sodener Straße und der geplanten Straße ist für eine weitere fußläufige Verbindung zum Stadtteilzentrum vorgesehen.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf ist nicht UVP-pflichtig, da keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und kein Vorhaben gemäß Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben enthält.

8. Städtebauliche und statistische Werte

Bruttobauland	=	ca.	1,4 ha
öffentliche Straßen / Wege / Grünflächen	=	ca.	1.200 m ²

9. Bodenordnende Maßnahmen

Damit eine spätere, geordnete Bebauung und öffentliche Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplanes vorgenommen werden kann, ist für die privaten Grundstücksflächen eine Baulandumlegung erforderlich.

10. Überschlägige Ermittlung der Kosten für die innere Erschließung

Trinkwasserleitung	ca.	32.400.- €
Gasleitung	ca.	21.600.- €
E-Niederspannungsnetz	ca.	8.400.- €
E-Straßenbeleuchtung	ca.	14.500.- €
Ver-/Entsorgungsanlagen (Entwässerung)	ca.	280.000.- €
Straßenbau		
gesamt:	ca.	356.900.- €

Stadtplanungsamt, 04.02.2003
Stadt Aschaffenburg


.....
K.-H. Brendler


.....
F.-J. Heller